

Le dispositif Pinel permet aux particuliers d'acquérir des logements neufs en répondant à de nombreux objectifs patrimoniaux. Il s'applique aux investissements réalisés à compter du 1^{er} septembre 2014

SE CONSTITUER UN CAPITAL

Vous vous constituez un patrimoine en utilisant l'effet de levier du crédit, tout en protégeant votre famille grâce à l'assurance décès du crédit.

PRÉPARER SA RETRAITE

Vous vous constituez un patrimoine permettant de disposer de revenus complémentaires lors de la retraite.

RÉDUIRE SA FISCALITÉ SUR LES REVENUS

Vous bénéficiez d'une réduction d'impôt sur le revenu de 12 % à 21 % du prix de revient de l'investissement (sur option) en fonction de la durée d'engagement de location du bien (taux applicables aux logements en métropole).

CONDITIONS D'APPLICATION

Pour pouvoir bénéficier de l'avantage fiscal de ce dispositif, il convient de respecter certaines conditions :

- louer le logement nu au titre de résidence principale,
- le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal (les logements acquis à compter du 1^{er} janvier 2015 peuvent être loués à des ascendants ou des descendants lorsque toutes les conditions sont remplies par ailleurs).
- l'investisseur doit s'engager à louer le logement nu pendant au moins 6 ou 9 ans (option irrévocable).
- le logement doit respecter les caractéristiques thermiques et énergétiques exigées par la législation en vigueur et doit être situé dans une zone éligible.
- le loyer et les ressources du locataire doivent respecter des plafonds fixés par décret.

Le non-respect de l'une des conditions entraîne la remise en cause de l'avantage fiscal.

FISCALITÉ

Réduction d'impôt

La réduction d'impôt est répartie, par parts égales, sur la durée de l'engagement, dans la limite de 300 000 euros maximum par an.

Le prix de revient du logement ne doit pas excéder certains plafonds par m² de surface habitable fixés annuellement par décret. Elle est accordée au titre de l'imposition des revenus perçus au cours de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure.

Le contribuable ne pourra bénéficier de cette réduction que pour l'acquisition de deux logements par an. Cependant, au titre d'une même année, il est possible de cumuler l'acquisition de part de SCPI et l'acquisition de deux logements dans la limite de 300 000 euros investis par an et du plafond par mètre carré.

	Engagement initial de 6 ans	Engagement initial de 9 ans	Engagement initial de 12 ans
Logements situés en Métropole	12 % + Possibilité de proroger jusqu'à 9 ans : 6 % puis 12 ans : 3 %	18 % + Possibilité de proroger jusqu'à 12 ans : 3 %	21 %

Plafonnement global des niches fiscales

La réduction d'impôt réalisée dans le cadre du dispositif Pinel est à prendre en compte pour le calcul du plafonnement global des niches fiscales.

Fiscalité sur les revenus fonciers

Les revenus issus de la location des biens sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers et soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

Les déficits éventuels générés par cet investissement sont imputables (hors déficit lié aux intérêts d'emprunt) sur le revenu global dans la limite de 10 700 €.

La fraction du déficit supérieure à cette limite et la fraction correspondant aux intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Lorsque le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable (limité à 10 700 €), l'excédent du déficit est imputable sur les revenus globaux des 6 années suivantes.

Fiscalité sur les plus-values

La plus-value de cession est soumise à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % et aux prélèvements sociaux .

La plus-value est déterminée par différence entre le prix de cession du bien et le prix d'acquisition revalorisé :

- des frais d'acquisition (honoraires de notaire, frais de timbre et de publicité foncière,...) pour leur montant réel ou au forfait de 7,5 % (en cas d'acquisition à titre onéreux),
- du forfait pour travaux de 15 % sous réserve que l'immeuble soit détenu depuis plus de 5 ans ou sous certaines conditions strictes, des travaux pour leur montant réel.

La plus-value est diminuée d'un abattement pour durée de détention :

Durée de détention	Abattement pour le prélèvement d'IR de 19 %	Abattement pour les prélèvements sociaux
Entre 0 et 5 ans	0 %	0 %
Entre 6 et 21 ans	6 % par an	1,65 % par an
22 ans	4 %	1,60 %
Entre 23 et 30 ans	-	9 % par an

Une plus-value immobilière pourra donc :

- être exonérée d'impôt sur le revenu après 22 années de détention,
- être exonérée de prélèvements sociaux après 30 années de détention.

Pour les cessions réalisées depuis le 1^{er} janvier 2013, une taxe s'applique sur les plus-values nettes imposables qui excèdent 50 000 € par cédant. Son taux est de 2 % à 6 % selon le montant de la plus-value.

OBLIGATIONS DÉCLARATIVES

Le dispositif Pinel est un régime facultatif. Pour en bénéficier, il faut expressément le demander.

Cette présentation a une valeur purement informative et ne constitue pas une offre contractuelle de services ou de produits. Les informations contenues dans ce document sont issues de sources considérées comme fiables et à jour au moment de sa parution notamment compte tenu de la réglementation en vigueur. Elles ne sauraient cependant entraîner la responsabilité de Polaris et sont par ailleurs, susceptibles d'évoluer.